

An aerial photograph of a farm property. On the left is a large, dark-roofed red barn. To its right is a smaller red building with a corrugated metal roof. Further right is a grey house with a dark tiled roof and a wooden deck. A gravel driveway runs between the barn and the house. A white car is parked near the house. A red dumpster is located between the barn and the smaller red building. The property is surrounded by green fields and trees. A road is visible at the bottom of the image.

aktiv.

Vestsidavegen 1459, 2162 BRÅRUD

**Sjarmerende småbruk på Brårud |
Låve | Stabbur | Flotte uteområder
| Barnevennlig område | Vakker
natur**



Eiendomsmegler MNEF

Rolf Wegar Gundersen

Mobil 982 59 303

E-post rolf.gundersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Årnes

Rådhusgata 26, 2151 Årnes. TLF. 63 91 26 92

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 750 000,-
Omkostn.: Kr 120 100,-
Total ink omk.: Kr 4 870 100,-
Selger: Hans Martin Hofseth
Silje Jeanette Tårnes

Salgsobjekt: Småbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1923
BRA-i/BRA Total 151/491 kvm
Tomtstr.: 80750.8 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 44, bnr. 15
Oppdragsnr.: 1207250041

Sjarmerende småbruk på Brårud | Låve | Stabbur | Flotte uteområder | Barnevennlig område

Velkommen til Vestsidavegen 1459!

Bygget er oppført i 1923 og tilbygget 1977. Inneholder romslig stue med spise- og stuestue, grønt profilert kjøkken, flislagt badrom med gulvvarme og et praktisk toalettrom. Boligen har 3 soverom og et omkleddingsrom i 2. etasje.

Boligen har parkeringsplass i carport og på egen gårds plass. Her er det 4 innvendige boder.

På eiendommen er en låve og stabbur, perfekt for småbruksdrømmen!

Småbruket ligger i et rolig, trygt og barnevennlig boligområde på Brårud i Nes kommune. Området ligger 1,3 km vest for Vormå og har nærhet til skole og barnehage. Brårud er ellers et tettsted preget av vakker natur og med rik tilgang på friluftaktiviteter, sommer som vinter. Området har fint jaktterreng, og det er mulighet for båtliv, fiske og herlige skiturer.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	18
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	75
Nabolagsprofil	80
Budskjema	96



Boligen har flere flotte uteplasser som kan nytes av både store og små.



På eiendommen er en låve og stabbur, perfekt for småbruksdrømmen!



Boligen har parkeringsplass i carport og på egen gårdsplass.



Eiendommen er på ca. 80 750 kvm og er opparbeidet med plenarealer, prydbusker, beplantninger, trær, dyrket mark m.m.



Flott stabbur med god plass til lagring av behov.



Hyggelig platting i hagen hvor man kan nyte den flotte utsikten.



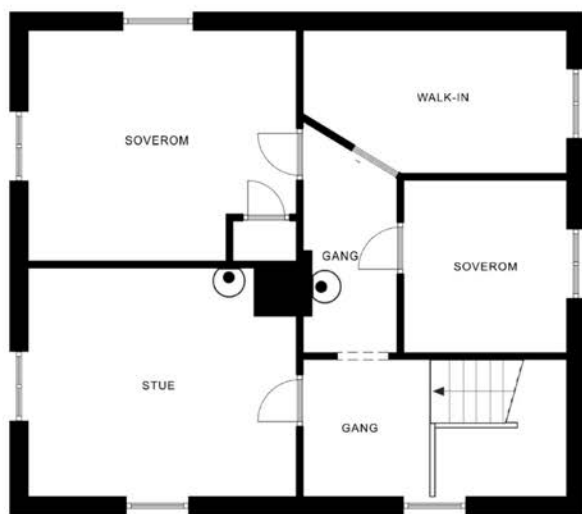
her er det god plass til utemøblement hvor man kan samle familien på varme sommerdager.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Fra gang er det enkel adkomst til boligens kjøkken.



Grønt profilert kjøkkeninnredning med laminert benkeplate.



Det er integrert keramisk koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og opplegg for oppvaskkum.



Kjøkkenet har en flott bar løsning med utsikt. Avsatt plass i innredningen til kjøle-/fryseskap.



Romslig stue med god plass til sofamøblement og TV-bord.



I spisestuen er det en hyggelig peis som varmer godt på kjøligere kvelder.



Spisestuen har god plass til langbord med tilhørende stoler.



Det er utgang til en romslig terrasse fra spisestuen.



Romslig terrasse på ca. 25 kvm med adkomst fra spisestue.



Praktisk toalettrom med toalett og servant.



Flislagt baderom med gulvvarme. Plassbygget innredning med dobbelservant, dusj og har opplegg for vaskemaskin.



Over servant er det speil med belysning.



Hovedsoverom.



Soverom.



Soverom.



Omkledningsrom.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 151 m²

BRA - e: 340 m²

BRA totalt: 491 m²

TBA: 39 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 27 m² 3 boder.

1. etasje

BRA-i: 88 m² Vindfang, vindfang 2, gang, stue, spisestue, kjøkken, bad, toalettrom og bod.

2. etasje

BRA-i: 63 m² Gang, omkleddningsrom og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

39 m² Terrasse.

Stabbur

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 33 m² 2 lager.

2. etasje

BRA-e: 40 m² 2 lager.

Låve

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 240 m² Lager, grisehus etc.

2. etasje

BRA-e: 0 m² Boder/lagring.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Fra 01.01.2024 gleder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom forsvinner og erstattes med nye arealbegreper, BRA-i, BRA-e og BRA-b. Frem til annet blir bestemt vil det opereres med begge arealbegrepene i rapporten. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023.

Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Frem til ny forskrift foreligger vil det i en overgangsperiode også de "gamle" arealbegrepene P-ROM og S-ROM benyttes. Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. Det samme gjelder BRA-i og BRA-e.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P-arealet eller BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i, BRA-e eller (P-rom eller S-rom), uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e (P-rom og S-rom) selv om de er i strid med byggeforskriftene. Dersom arealer er av stor betydning for kjøper anbefales en laser-scanning/kontrollmåling av boligen før kjøp.

Avvik kan forekomme grunnet boligens utforming.

Fravikelse av NS 3940 kan forekomme på bakgrunn av skjønn.

Tegninger er ikke forelagt før befaringstidspunktet. Om boligen er ombygget kan det pålegges rivning/ny søknad.

Lav takhøyde i kjeller, kjeller er ikke godkjent for varig opphold. Deler av kjeller har ikke målbare arealer.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

80750.8 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet med plenarealer, prydbusker, beplantninger, trær, dyrket mark m.m.
Asfaltert adkomst til bebyggelse.

Beliggenhet

Småbruket ligger i et rolig, trygt og barnevennlig boligområde på Brårud i Nes kommune. Området ligger 1,3 km vest for Vorma og har nærhet til skole og barnehage. Brårud er ellers et tettsted preget av vakker natur og med rik tilgang på friluftaktiviteter, sommer som vinter. Området har fint jaktterreng, og det er mulighet for båtliv, fiske og herlige skiturer.

Kommunen er et snøsikkert sted vinterstid, og det arrangeres flere skirenn for barn og ungdom med både lokale og større renn. Nes skianlegg ligger på Fenstad med sprintløype, snowboardbakke og asfaltert rulleskiløype. Anlegget har i tillegg egen innendørs smøreboder, arenabygg og kafeteria.

Golfentusiasten kan benytte seg av Nes Golfklubb som holder til på Rommen Golfpark ved Vormsund. Det er også kort vei til golfanlegg på Hvam som ligger i vakre omgivelser. Eiendommen har videre nærhet til fotballbane, skytebane, Fenstad Spa og badeplass. Søndagsturene kan legges til severdigheter som Svanfossen, Nes kirkeruin og Gamle Hvam museum.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på bl.a. Joker Brårud og Coop Prix Dal. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Vormsund Amfi et variert utvalg med bl.a. dagligvare, post, minibank, apotek, frisør, kafé/restaurant og helsetilbud. Årnes, Jessheim og Råholt ligger også godt innen rekkevidde med et rikt utvalg av servicetilbud.

Det går busser fra Brårud og herfra er det gode bussforbindelser til Jessheim og Gardermoen. Nærmeste holdeplass er Bårstad som ligger drøye 600 meter fra boligen. På Årnes er det togstasjon som betjener alle togene på Kongsvingerbanen. Med bil fra Brårud tar det ca. 10 min til Vormsund, 15 min til Årnes, 20 min til Jessheim, 20 min til Råholt og 20 min til Oslo Lufthavn.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Hoppensprett barne- og ungdomsskole er en kristenskole som ligger på Brårud. Nærmeste videregående skole ligger på Eidsvoll og Hvam, og for de minste er det tre

barnehager innenfor en radius på 10 km.

Offentlig kommunikasjon

Det går busser fra Brårud og herfra er det gode bussforbindelser til Jessheim og Gardermoen. Nærmeste holdeplass er Brårudfeltet som ligger drøye 400 meter fra boligen.

Bygningssakkyndig

Gunnar Lien Mårdalen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygget er oppført i 1923 og tilbygget 1977. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Bolig oppført med tidstypiske byggemetoder, merk at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon m.m. er strengere enn da dette ble bygget.

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Takrenner og nedløp i stål/blekk. Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Kjellerdør i treverk. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasse på ca. 14 kvm ved inngangsparti.

Terrasse på ca. 25 kvm med adkomst fra stue.

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe. Ildsted i spisestue og 2 ildsteder i 2 etg. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Kryp Kjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte dører.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Veggkonstruksjon: Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ingen lufting i konstruksjonen. Eldre stamme, ved åpning av konstruksjoner kan det avdekkes avvik. Eldre bordkledning, forkantbord, vindskier/kledning med slitasje, råte, sprekker som skyldes værslitasje og manglende vedlikehold m.m. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes. Kostnadsestimat: Over 300 000,-.

- Utvendig > Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Eldre vinduer med begrenset isolasjonsevne og slitasje på karmen etc. grunnet bruk, værslitasje m.m. Punkterte vinduer er vanskelig å oppdage i enkelte tilfeller/værtyper, eventuell punktering kan ikke oppdages før ved eks. et væromslag etc. Uferdige omramminger etc. Det må påregnes oppussing, utskiftninger av pakninger, glass og vedlikehold av vinduer, karmen, beslag og rammer. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000,-.

- Utvendig > Dører: Kjellerdør i treverk. Eldre dør med skade/skjevheter etc. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000,-.

- Innvendig > Rom Under Terreng: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner, murvegger. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Mulig årsak kan være kapitalærsug eventuelt feil konstruksjon med varm og kalde soner samt svekkelse i dreneringen. Oppussing/rehabiliteringer samt nærmere undersøkelser må påregnes. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000,-.

- Innvendig > Kryp kjeller: Kryp kjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er ikke adkomst til deler av kryp kjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren. Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av kryp kjeller. Det er begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning i kryp kjeller. Det er manglende fuktsperre på bakken. Kryp kjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale. Kryp kjeller er en risikokonstruksjon. Oppussing/rehabiliteringer samt nærmere undersøkelser må påregnes. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000,-.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 1977. Ukjent drenerings type drenering. • Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Eldre drenering pga. manglende vedlikehold og utskiftninger av drensledninger og drenerende masser. Det er registrert fuktmerker på grunnmurens innside samt saltutslag, mulig årsak kan være feil på drenering, kapillært oppsug etc. Utskiftninger må påregnes. Kostnadsestimat: Over 300 000,-.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Støpt dekke på grunn og murte og naturateinsmur i kjeller. Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker. Grunnmuren har setningsskader. Årsak kan være

setninger, bevegelser, trykkbelastning etc. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes. Kostnadsestimat: Over 300 000,-.

- Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Forstøtningsmurer er av betong. Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000,-.

- Tomteforhold > Terrengforhold: Skrånet tomt, opparbeidet rundt boligen. Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Eiendommen ligger i flomutsatt område. Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Boligen ligger innenfor faresoner iht. sonekart. Det anbefales undersøkelser angående hyppighet og risiko for flom og ras innenfor berørte områder. Kostnadsestimat: Over 300 000,-.

- Tomteforhold > Septiktank: Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 1977. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Kombinasjonen av anleggets alder og materiale tilsier at en må påregne umiddelbare tiltak. Det anbefales nærmere undersøkelser. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000,-.

- Tomteforhold > Oljetank: Det er oljetank av ukjent type. Nedgravet oljetank i hage, tanken er i stål. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes. Regjeringen har vedtatt å forby bruk av fossil fyringsolje til oppvarming av bygninger fra 2020. En nedgravd oljetank kan være både miljø- og helseskadelig. Som huseier er det du som er ansvarlig ved en eventuell oljelekkasje. Huseieren ansvarlig for oljetanken Som huseier er du ansvarlig for oljetanken og dermed en eventuell oljelekkasje. Levetiden til en nedgravd oljetank i stål er cirka 30 år. Med tiden vil den ruste og det kan gå hull på oljetanken. Selv mange år etter at bruken opphørte, kan oljerester sive ut og forårsake store skader på både miljø og bygninger. Det anbefales sanering eller fjerning av oljetanken. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000,-.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taktekking er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Eldre/værslitasje grunnet manglende vedlikehold, værpåkjennning og elde etc. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

- Utvendig > Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp i stål/blekk. Det mangler

snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Eldre takrenner, nedløp, beslag med slitasje som skyldes værslitasje og manglende vedlikehold m.m.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Ikke gulv/tilgang befaringsdagen, hele arealet er derfor ikke inispisert. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Konstruksjoner fra byggeår, mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Slitasje som skyldes værslitasje og manglende vedlikehold m.m. Vepsebol etc.

- Utvendig > Dører - 2: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Eldre dør, med begrenset isolasjonsevne pga. værslitasje, bruk og utvendig fuktbelastning, slitasje av pakninger etc. Slitasje på terrassedør.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse på ca. 14 kvm ved inngangsparti. Terrasse på ca. 25 kvm med adkomst fra stue. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Liggende rekkverk, kan klatres i.

- Innvendig > Overflater: Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Stedvis slitte overflater, knirk i gulv m.m. pga. bruk og manglende vedlikehold.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt høydeforskjell igjennom boligen, målt i gang og stue, ikke målt bak sofaer, senger, innredninger etc. Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Årsak vurderes å være setninger, belastninger med møbler og løsøre etc.

- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Innvendig > Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe. Ildsted i spisestue og 2 ildsteder i 2 etg. Det anbefales på spesifikk grunnlag kontroll av ildsteder ved jevne mellomrom fra godkjent brann/feievesen. Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Innvendig > Innvendige trapper: Boligen har malt tretrapp. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Innvendig > Innvendige dører: Innvendig har boligen malte dører. Stedvis dører subber

mot karmen, stedvis slitasje på dører, årsak kan være manglende vedlikehold, bruksbelastning og skjevheter i etasjeskiller.

- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Ingen dokumentasjon på våtrommet. Usikkert bruk av type membran etc.

- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon: Det er elektrisk styrt vifte. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Tett dør, ingen ventilasjon inn på våtrommet.

- Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Grønt profilert kjøkken med laminert benkeplate. Tapet samt lys mellom over og underskap. Integrert keramisk koketopp og komfyr. Oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin. Eldre innredning med stedvis slitasje.

- Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom med toalett og servant. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Eldre toalettrom og installasjoner.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ingen symptomer på brudd, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ingen dokumentasjon eller kjennskap til utførelse på vannrør. Eldre vannrør og koblinger, med nedsatt levetid etc. Ingen dokumentasjon på rør. Usikkert bruk av type rør etc.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ingen symptomer på brudd, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ingen dokumentasjon eller kjennskap til utførelse på vannrør. Eldre vannrør og koblinger, med nedsatt levetid etc.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. Det er påvist andre avvik:

Ikke dagens krav til ventilasjon som er balansert ventilasjonsanlegg, naturlig ventilasjon med klaffventiler, vurderes til å ikke virke optimalt til dagens forventet bruk

og bruksbelastning.

- Tekniske installasjoner > Varmesentral: Det er installert varmepumpe. Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1998 iflg. rekvisitt som er noe usikker på årstallet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Opplysninger om utv. vann og avløpsledninger baserer seg kun på opplysninger fra rekvisitt ang. alder. Ledningsnett er eldre og anses med svekket gjenstående brukstid.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport av Gunnar Mårdalen, datert 16.05.2025. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og TG3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten før visning.

Lovlighet:

- Enebolig: Det foreligger ikke tegninger. Tegninger er ikke forelagt før befringsstidspunktet. Om boligen er ombygget kan det pålegges rivning/ny søknad.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har eid boligen i 2 år og 10 måneder, og bodd i boligen de siste 12 månedene.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Isof AS på strøm, Nes Rørleggerbedrift på rørpropp. DaTo Multiteam på støp, avretting, membran og flislegging. Egeninnsats på riving, og noe flislegging utenfor dusj-sone.

Arbeid utført av: DaTo MultiTeam, Isof AS, Nes Rørleggerbedrift.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Gammelt bade hadde vinyl belegget uten varme. oppgradert med varmekabler, flytsparkel og membran på gulv og vegger.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja

Beskrivelse: En taksten som hadde glidd ut av posisjon. Rettet på å tettet av eier. ingen lekkasje inn.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Pålegg fra brannvesen om å finne frem alle sidene av pipe. samt bytte feieluke.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Mus på loft.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Årnes Elektro byttet sikringer i 2022. samt opplegg med egen kurs til varmepumpe. Isof AS har gjort det elektriske på badet. dugnad fra bekjent på noe elektrisk i 2etg.

Arbeid utført av: Årens Elektro, Isof AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja

Beskrivelse: El kontroll i 2022.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ufaglært, bytte av vinduer.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Svar: Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bygd ny terrasse og terrasse ved utgangsparti høsten 2022. Byttet ut noe dårlig materialer på tak som gjorde at takstein gled i 2023. Byttet vindskier i 2023.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Svar: Ja

Beskrivelse: Påbud om oppgradering av kloakk til privat renseanlegg.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Utleid jord. Skrevet på 10 år. Utleid beite til nabo som har alpakka.

Tilleggs kommentar:

Småbruk på 80,2daa. Låve og stabbur er kun brukt til oppebevaring å bærer preg av etterslep på vedlikehold.

Innhold

1. etasje: Vindfang, vindfang 2, gang, stue, spisestue, kjøkken, bad, toalettrom og bod.

2. etasje: Gang, omkleddingsrom og 3 soverom.

Kjeller: 3 boder.

Kort fortalt:

- Flott småbruk med enebolig, stabbur og låve.
- Eneboligen er fordelt på 2.etasjer, samt en kjeller.
- Stue og spisestue har åpen løsning.
- Kjøkken er av grønn profilert innredning.
- Det er 3 gode soverom i 2. etasje.
- Delvis flislagt baderom med gulvvarme.
- Praktisk toalettrom ved entré.
- Boligen har et ildsted i spisestue og 2 ildsteder i 2. etasje.
- Terrasse på ca. 14 kvm ved inngangsparti.
- Terrasse på ca. 25 kvm med adkomst fra spisestue.
- I hagen er det en platting bygget for å nyte den flotte utsikten.

Standard

Kjøkken:

Grønt profilert kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Det er integrert keramisk koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og opplegg for oppvaskkum. Avsatt plass i innredningen til kjøle-/fryseskap. Her er det god lagringsplass i skuffer og skap.

Bad:

Delvis flislagt baderom med gulvvarme. Plassbygget innredning med dobbelservant, dusj og har opplegg for vaskemaskin. Over servant er det speil med belysning.

Toalettrom:

Praktisk toalettrom med toalett og servant.

Innvendige overflater:

Gulv: Innvendig er det gulv av laminat og furu.

Vegger: Veggene har trepanel og malte plater.

Himling: Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Bygget er oppført i 1923 og tilbygget 1977.

Modernisert/Påkostet år

1977

TV/Internett/Bredbånd

Eier tegner egen avtale for tv/bredbånd på eiendommen.

Parkering

Det er parkeringsplass på egen gårdsplass.

Forsikringsselskap

Storebrand

Polisenummer

9697555

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Diverse

Det er opplyst at det er en nedgravd oljetank på eiendommen. Det er ikke lenger tillatt med oljefyr, og tanken bør saneres. Ansvar og kostnader forbundet med dette tilkommer kjøper av eiendommen.

Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømming/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no.

Kjelleren oppfyller ikke kravene for dagslysflate, rømning eller takhøyde, og er derfor ikke godkjent for varig opphold. Dette gjelder flere av rommene slik de er innredet i dag.

Det foreligger en byggetillatelse for nybygg bolighus, datert 13.09.1989. Denne boligen er flyttet fra eiendommen, og står ikke på eiendommen pr. dags dato.

Energi

Oppvarming

Ildsted i spisestue og 2 ildsteder i 2. etasje. Det er elektriske varmekabler på badetrom.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 750 000

Kommunale avgifter

Kr 20 813

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil variere årlig.

Inneholder gebyr for eiendomsskatt, feiing, renovasjon, slam og vann.

Eiendomsskatt

Kr 619

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Det er pt. eiendomsskatt i Nes kommune på 1,88 promille. Betales gjennom kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 878 589

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 514 357

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Info vannavgift

Nes vannverk.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 44, bruksnummer 15 i Nes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3228/44/15:

02.12.1922 - Dokumentnr: 900147 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg

01.07.1982 - Dokumentnr: 4426 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3228 Gnr:44 Bnr:33
Rettighetshaver: Knr:3228 Gnr:44 Bnr:34
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold
til Bygningsloven

13.05.1983 - Dokumentnr: 3549 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM SENKING/LUKKING AV GRØFT/BEKK/KANAL/ELV
Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.1985 - Dokumentnr: 954 - Elektriske kraftlinjer
RETTIGHETSHAVER Nes kommunale el.verk.

02.12.1922 - Dokumentnr: 900113 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3228 Gnr:44 Bnr:14

25.10.1966 - Dokumentnr: 4186 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3228 Gnr:44 Bnr:33

25.10.1966 - Dokumentnr: 4187 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3228 Gnr:44 Bnr:34

25.10.1966 - Dokumentnr: 4188 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3228 Gnr:44 Bnr:35

25.10.1966 - Dokumentnr: 4189 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3228 Gnr:44 Bnr:36

01.01.2020 - Dokumentnr: 1076726 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0236 Gnr:44 Bnr:15

01.01.2024 - Dokumentnr: 211949 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3034 Gnr:44 Bnr:15

Servitutter omhandler:

- Legging av 22 kV linje til trafo ved Breen Øvre.
- Eierene skal utføre lukkingsarbeid for eiendommene i Nes kommune Akershus fylke for det offentlige (fordelt mellom gnr/bnr: 44/15 som har 55 prosent, og gnr/bnr: 44/13 har 45 prosent).
- Gnr/bnr: 44/15 gir gnr/bnr: 44/33 og 44/34 tillatelse til oppføring av enebolig men 1 meter fra grensen mellom eiendommene.
- Bestemmelse om gjerde er fra 1922, og dokumentkopi er ikke tilgjengelig hos Statens Kartverk for dokumenter eldre enn 01/01-1951. Dokument er sendt statsarkivet. Se eventuelt digitalarkivet.no.

Ferdigattest/brukstillatelse

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for tilbygg av tre i 1. etasje og kjeller som boligbygg datert 21.12.1977. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold:

- Luftekanaler fra bad og wc føres over tak og isoleres gjennom kaldt loft.
- Bad/vaskerom skal ha kanaltverrsnitt 0,03 kvm.
- W.C skal ha kanaltverrsnitt 0,01 kvm.
- Siste papplag på tak lagt i asfalt.
- Beslag under inngangsdør.
- Lufteør for sandfilter over terreng utformes slik at uvedkommende gjenstander ikke slipper inn.

Det foreligger en byggetillatelse for tilbygg av eksisterende bolig, datert 08.06.1976
Det foreligger en byggetillatelse for nybygg bolighus, datert 13.09.1989. Denne boligen er flyttet fra eiendommen, og står ikke på eiendommen pr. dags dato.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vannverk, Nes vannverk.

Tilknyttet privat septik. Det foreligger et påbud om oppgradering av kloakk til privat renseanlegg, iht. selgers egenerklæring.

Adkomst fra privat veg via offentlig adkomst.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen tilhører "Kommuneplan for Nes kommune 2024 - 2036", datert 19.03.2024. Eiendommen er avsatt til nåværende LNRF areal, hensyn landskap og nåværende spredt boligbebyggelse.

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Hele eiendommen kan leies ut.

47 dekar jord eid av gnr/bnr: 44/15 leies bort som tilleggsjord til landbrukseiendom gnr/bnr: 44/1 (jordområdet er forpaktet til kornproduksjon). Avtalen er på 10 år og regnet fra 2022 til 2032. Utleier kan ikke si opp avtalen innenfor gitt tidsperiode, kun leietaker kan si opp avtalen innen gitt tid. Det er avtalt årlig leie til kr 200 pr. dekar som totalt blir kr 9 400, og betales innen 1.februar. Det er gitt bestemmelser vedrørende vedlikehold av jordhelse. Videre har selger en muntlig avtale med nabo om arealet vest for eiendommen hvor det er tillatt beite for alpakka.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med

grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Kommentar odelsrett

Det er odal på eiendommen, men ingen odelsberettigede ønsker å overta. Konferer megler vedr dette.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

118 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

120 100 (Omkostninger totalt)

136 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

138 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 870 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 886 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 888 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 120 100

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport

Kommunale opplysninger

Egenerklæring

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 500,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 3 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 11 545,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet, fotograf og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Rolf Wegar Gundersen
Eiendomsmegler MNEF
rolf.gundersen@aktiv.no
Tlf: 982 59 303

Ansvarlig megler

Rolf Wegar Gundersen
Eiendomsmegler MNEF
rolf.gundersen@aktiv.no
Tlf: 982 59 303

Bankenes Boligmegler AS avdeling Årnes, Rådhusgata 26
2150 Årnes
Tlf: 639 12 692

Salgsoppgavedato

11.06.2025

Tilstandsrapport



Enebolig



Vestsidavegen 1459, 2162 BRÅRUD



NES kommune



gnr. 44, bnr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 491 m² BRA-i: 151 m²



Befaringsdato: 16.05.2025

Rapportdato: 16.05.2025

Oppdragsnr.: 11483-1772

Referansenummer: AD1500

Autorisert foretak: Boligtaksering Oslo & Akershus AS



Medlem av

NITO



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Boligtaksering Oslo & Akershus AS



Rapportansvarlig

Gunnar Mårdalen

Uavhengig Takstingeniør

gunnar@bolig-taksering.no

469 16 636



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygget er oppført i 1923 og tilbygget 1977. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Bolig oppført med tidstypiske byggemetoder, merk at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon m.m. er strengere enn da dette ble bygget.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert symptomer på avvik fra normal tilstand, oppussing/rehabiliteringer må påregnes. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av rekvirent.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer skadedyr eller maur etc. Det er påregnelig med mus etc. i boliger vinterstid. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrade

Enebolig - Byggeår: 1923

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp i stål/blekk.

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Kjellerdør i treverk.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasse på ca. 14 m² ved inngangsparti.

Terrasse på ca. 25 m² med adkomst fra stue.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe. Ildsted i spisestue og 2 ildsteder i 2 etg.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

1 etg.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med flisbelagt gulflater og gulvvarme, 2 stk. servanter, dusj og opplegg for vaskemaskin. Plassbygget innredning. Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm fra terskel til sluk. Fall mot sluk er målt til 10 mm fra gulvflate ved terskel.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har 2 stk. servanter, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Grønt profilert kjøkken med laminert benkeplate. Tapet samt lys mellom over og underskap. Integreert keramisk koketopp og komfyr. Oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Automatsikringer, skap plassert i trappegang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Opplysninger om grunn er antagelser.

Dreneringen er fra 1977.

Støpt dekke på grunn og murte og naturateinsmur i kjeller

Forstøtningsmurer er av betong.

Skrånet tomt, opparbeidet rundt boligen.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1998 iflg. rekvirent som er noe usikker på årstallet.

Septiktanken er av glassfiber. Septikktank er fra 1977.

Det er oljetank av ukjent type. Nedgravet oljetank i hage, tanken er i stål.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger

4 000 000

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

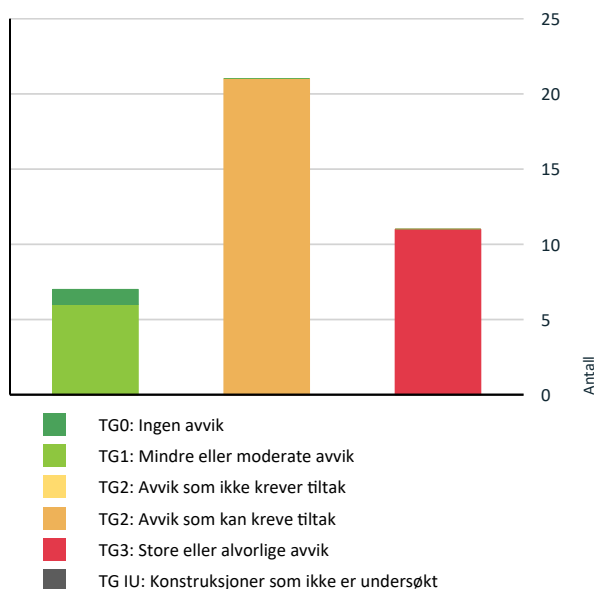
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke forelagt før befaringstidspunktet. Om boligen er ombygget kan det pålegges rivning/ny søknad.

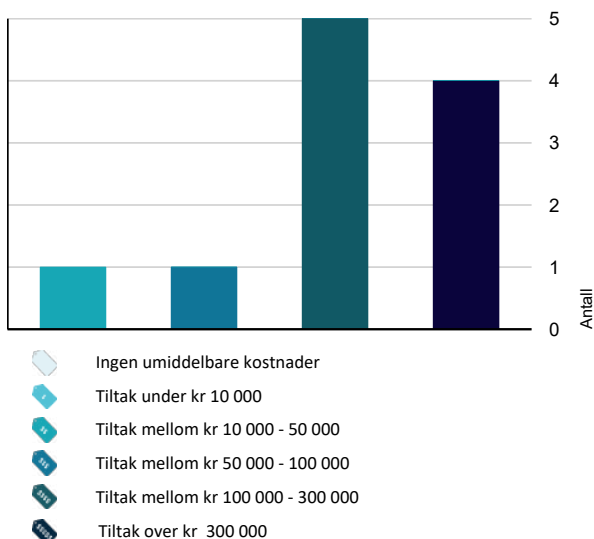
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det må forventes noe overflatebehandling ved et eierskifte.

Standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som garasje kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert. Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales at det gjennomføres en "laser-scanning" av boligen.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Varme og lydisolering er ikke kontrollert i konstruksjonen, men antas å være utført i hht. byggeårets normer og krav.

Dersom oppdragsgiver vil påklage takstrapporten eller finner den uklar, må dette skriftlig meddeles innen 7 dager etter at rapporten er mottatt av oppdragsgiver. Dette gjelder selv om/også når selger benytter en eiendomsmegler.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Dører - 2	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Energimerket viser energitilstanden for bygningen, basert på hvor mye energi bygningen krever gjennom året og hvor stor andel av oppvarmingen som kan dekkes av andre energibærere enn fossil olje og elektrisitet. Energimerket indikerer hvor store energikostnadene blir ved normal bruk.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

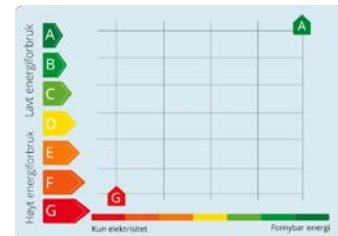
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1923

Kommentar

Iflg. Rekvirent

Anvendelse

Benyttes til bolig

Tilbygg / modernisering

1977

Tilbygg

Tilbygget gang, toalett og bad iflg. Rekvirent

UTVENDIG

IG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Takteking er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Eldre/værslitasje grunnet manglende vedlikehold, værpåkjønning og elde etc.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelig sikkerhetsforhold. Skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler som forårsaker skader/utgifter. Om oppussing ikke utføres kan ytterligere skader oppstå.



Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål/blekk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Eldre takrenner, nedløp, beslag med slitasje som skyldes værslitasje og manglende vedlikehold m.m.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Påregnelig med enkelte sprekker etc. i skjøter m.m. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes. Skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler som forårsaker skader/utgifter.

TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Eldre stamme, ved åpning av konstruksjoner kan det avdekkes avvik. Eldre bordkledning, forkantbord, vindskier/kledning med slitasje, råte, sprekker som skyldes værslitasje og manglende vedlikehold m.m.

Konsekvens/tiltak

- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Påregnelig med enkelte råteskader etc. i kledning, vindskier m.m. Eldre stamme samt bordkledning, ved åpning av konstruksjoner kan det registreres ytterligere avvik. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes. Om oppussing ikke utføres kan ytterligere skader oppstå.

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Ikke gulv/tilgang befaringsdagen, hele arealet er derfor ikke inspisert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konstruksjoner fra byggeår, mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Slitasje som skyldes værslitasje og manglende vedlikehold m.m. Vepsebol etc.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Det kan ikke utelukkes skjulte fuktproblematikk. Eldre konstruksjon, ved åpning av konstruksjoner kan det avdekkes ytterligere avvik. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes.



Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Eldre vinduer med begrenset isolasjonsevne og slitasje på karmen etc. grunnet bruk, værslitasje m.m. Punkterte vinduer er vanskelig å oppdage i enkelte tilfeller/værtyper, eventuell punktering kan ikke oppdages før ved eks. et væromslag etc. Uferdige omramminger etc.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Eldre vinduer med slitasje, utskiftninger må påregnes. Om utskiftninger ikke utføres vil dette medføre energitap, lekkasjer etc. Det må påregnes oppussing, utskiftninger av pakninger, glass og vedlikehold av vinduer, karmen, beslag og rammer. Om dette ikke utføres kan det gi nedsatt isolasjonsevne og nedkorte brukstid. Fukt kan trenge inn i konstruksjon, fuktskader kan gi vekstvilkår for sopp og råte.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Dører

Kjellerdør i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre dør med skade/skjevheter etc.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Døren bør skiftes pga. isolasjonsevne og bruk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Dører - 2

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre dør, med begrenset isolasjonsevne pga. værslitasje, bruk og utvendig fuktbelastning, slitasje av pakninger etc. Slitasje på terrassedør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Det må påregnes oppussing, utskiftninger av pakninger, glass og vedlikehold av dører. Om dette ikke utføres kan det gi nedsatt isolasjonsevne og nedkorte brukstid.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 14 m² ved inngangsparti.

Terrasse på ca. 25 m² med adkomst fra stue.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Liggende rekkverk, kan klatres i.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Utbedringer må påregnes pga. sikkerhet, person skader kan oppstå.



INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis slitte overflater, knirk i gulv m.m. pga. bruk og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler som forårsaker skader/utgifter. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes. Konsekvensen vurderes å være liten. Ved manglende vedlikehold av innvendige overflater kan dette medføre redusert brukstid for overflatematerialer.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt høydeforskjell igjennom boligen, målt i gang og stue, ikke målt bak sofaer, senger, innredninger etc.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Årsak vurderes å være setninger, belastninger med møbler og løsøre etc.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Konsekvensen ved ikke utbedringer anses som liten men kan påvirke innrednings-muligheter, skap etc.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det må gjennomføres radonmålinger for å lukke avviket i NS3600. Konsekvens med radon i boliger kan være helsemessige skader.

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Ildsted i spisestue og 2 ildsteder i 2 etg. Det anbefales på spesifikk grunnlag kontroll av ildsteder ved jevne mellomrom fra godkjent brann/feievesen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Anbefales sjekk med lokale brann/feievesen. Dette er viktige bygningstekniske installasjoner og ved feil er konsekvensen stor ved pipebrann/brann. Feil ved pipe og ildsteder kan gi økt risiko for brannutvikling. Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader.

Tilstandsrapport



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, murvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Mulig årsak kan være kapitalærsug eventuelt feil konstruksjon med varm og kalde soner samt svekkelse i dreneringen.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Det kan ikke utelukkes skjulte fuktproblematikk, da det er registrert fukt. Oppussing/rehabiliteringer samt nærmere undersøkelser må påregnes. Konsekvensen med økt fuktbelastning i boliger kan være vekstvillkår for sopp og råteskader. Om man ikke utbedrer dette kan skaden kunne utvikle seg til større omfang.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 3 Kryp Kjeller

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Krypkjellere er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Tilstandsrapport

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Bedre ventilering må etableres.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Det kan ikke utelukkes skjulte fuktproblematikk, da det er registrert fukt. Oppussing/rehabiliteringer samt nærmere undersøkelser må påregnes. Konsekvensen med økt fuktbelastning i boliger kan være vekstvillkår for sopp og råteskader. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Det må påregnes oppussing/utbedringer, om dette ikke utføres kan det medføre nedstatt brukstid. Utbedringer må påregnes pga. sikkerhet, person skader kan oppstå.



TG 2 Innvendige dører

Innendig har boligen malte dører.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis dører subber mot karmen, stedvis slitasje på dører, årsak kan være manglende vedlikehold, bruksbelastning og skjevheter i etasjeskiller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Oppussing/utskiftninger må påregnes. Det må påregnes justeringer, oppussing av overflater og manglende vedlikehold gir avkortet brukstid.



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

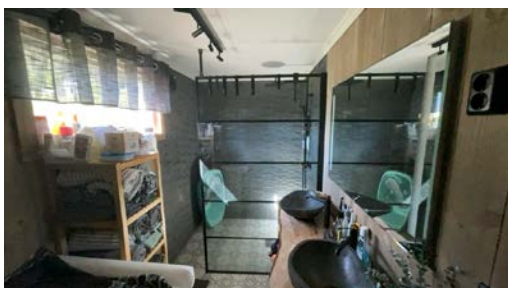
1 etg.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med flisbelagt gulflater og gulvvarme, 2 stk. servanter, dusj og opplegg for vaskemaskin. Plassbygget innredning.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har himlingsplater.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm fra terskel til sluk. Fall mot sluk er målt til 10 mm fra gulvflate ved terskel.

1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ingen dokumentasjon på våtrommet. Usikkert bruk av type membran etc

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dokumentasjon må foreligge for å lukke avviket i NS3600. Det må foreligge dokumentasjon, prosjektering, FDV (produktdatablader) dokumentasjon på produkter samt dokumentasjon som kontrollerklæringer fra utførende. Ved feil utførelse eller ikke dokumentert utførelse kan det ikke fastslås oppbyggingsmetode eller riktighet av skjulte konstruksjoner. Ved feil oppbygging eller bruk av produkter samt produkter som ikke er tilhørende til hverandre kan dette nedkorte levetid/brukstid samt gi økt fare for vannskader.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har 2 stk. servanter, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tett dør, ingen ventilasjon inn på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Det kommer ikke tilstrekkelig luft til våtrommet, konsekvens kan være undertrykk/overtrykk samt dårlig innneklima som kan gi kondensskader.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vindfang. Det bemerkes at undersøkelsene/hulltagningen kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Grønt profilert kjøkken med laminert benkeplate. Tapet samt lys mellom over og underskap. Integrert keramisk koketopp og komfyr. Oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre innredning med stedvis slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes for å få innredningen opp til dagens standard og forventet utsende og bruk. Konsekvensen anses som liten utover det estetiske. Det anbefales montering av komfyrvakt og lekkasjesikring for å begrense skader ved lekkasje og brann hvor konsekvensen kan være stor.



1 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Eldre toalettrom og innstallasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det kommer ikke tilstrekkelig luft til våtrommet, konsekvens kan være undertrykk/overtrykk samt dårlig innneklima som kan gi kondensskader.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Ingen symptomer på brudd, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ingen dokumentasjon eller kjennskap til utførelse på vannrør. Eldre vannrør og koblinger, med nedsatt levetid etc. Ingen dokumentasjon på rør. Usikkert bruk av type rør etc.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Skader kan plutselig oppstå på eldre anlegg med avvik, rørbrudd kan forårsake store vannskader i boliger. Utskiftninger må påregnes.



Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Ingen symptomer på brudd, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ingen dokumentasjon eller kjennskap til utførelse på vannrør. Eldre vannrør og koblinger, med nedsatt levetid etc.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Skader kan plutselig oppstå på eldre anlegg med avvik, rørbrudd kan forårsake store vannskader i boliger. Utskiftninger må påregnes. Ingen dokumentasjon på avløpsrør.



Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ikke dagens krav til ventilasjon som er balansert ventilasjonsanlegg, naturlig ventilasjon med klaffventiler, vurderes til å ikke virke optimalt til dagens forventet bruk og bruksbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilasjon samt inneklima, det må foretas nærmere undersøkelser samt utbedringer for å oppnå dagens krav til ventilasjon. Ved dagens bruk vurderes ikke ventilasjonen til å fungere optimalt eller være tilstrekkelig. Dårlig inneklima kan oppstå samt kondensskader om oppussing/rehabilitering ikke foretas.

Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Eldre el. installasjoner kan plutselig slutte å virke. Det anbefales service på anlegget etter leverandørens anbefalinger.



Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Tilstandsrapport

Årstall: 1996

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Nedsatt funksjonsevne på VVB kan gi økte kostnader ved oppvarming av vann samt kostnader med utskiftninger må påregnes. Nærmere undersøkelser anbefales. Det anbefales at strømtilkobling utføres til fast punkt og ikke som stikkontakt, konsekvensen med stikkontakt gir økt risiko for brann.



1 TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Automatsikringer, skap plassert i trappegang.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

MERK; Det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Takstmannen er ikke el. fagkyndig. Det anbefales nærmere kontroll av el. anlegget av godkjent el. installatør pga. alder og ikke synlige installasjoner.

Tilstandsrapport



! TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

<https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/11/i/11-3/>

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg/overtagelse.

Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Det skal være minst ett sløkkeutstyr (pulver, skum vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat anbefales ekstern kontroll/service hvert 5. år

1. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
3. Er det skader på røykvarslere?
Nei
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Opplysninger om grunn er antagelser. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1977. Ukjent drenering/type drenering.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Tilstandsrapport

Eldre drenering pga. manglende vedlikehold og utskiftninger av drensledninger og drenerende masser. Det er registrert fuktmerker på grunnmurens innside samt saltutslag, mulig årsak kan være feil på drenering, kapillært oppsug etc.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Eldre drenering, drenering er anbefalt vedlikehold ca. hvert 5 år. Dreneringens funksjon vil naturlig være nedsatt pga. alder og bruksbelastning over tid samt manglende vedlikehold. Skader kan plutselig oppstå. Utskiftninger må påregnes. Om oppussing/utskiftning ikke utføres kan ytterligere skader oppstå. På bakgrunn av innvendige observasjoner med saltutslag og fuktmerker må det påregnes utskiftninger av drenering og tilstøtende masser mot grunnmur.

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 3 Grunnmur og fundamenter

Støpt dekke på grunn og murte og naturateinsmur i kjeller

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.
- Grunnmuren har setningsskader.

Årsak kan være setninger, bevegelser, trykkbelastning etc.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Utbedringer må påregnes, ytterligere skader kan oppstå. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes.

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 3 Terrengforhold

Skrånet tomt, opparbeidet rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Terrengfall inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Boligen ligger innenfor faresoner iht. sonekart.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det er behov for umiddelbare tiltak.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det vises til vedlegg/risikorapport til denne rapporten. Det anbefales undersøkelser angående hyppighet og risiko for flom og ras innenfor berørte områder. Konsekvens er at ras og flom kan oppstå som berører eiendommen. Terrengfall inn mot bygninger gir økt fuktbelastning, terrengjusteringer må foretas for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1998 iflg. rekvisitt som er noe usikker på årstallet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Opplysninger om utv. vann og avløpsledninger baserer seg kun på opplysninger fra rekvisitt ang. alder. Ledningsnett er eldre og anses med svekket gjenstående brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Konsekvens er store kostnader ved lekkasje og forurensning av grunn. Brudd på avløp og vannledninger kan oppstå og lekkasjer kan forekomme. Ved nærmere undersøkelser må det benyttes rør inspeksjon.

TG 3 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 1977.

Årstall: 1977

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Kombinasjonen av anleggets alder og materiale tilsier at en må påregne umiddelbare tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det må påregnes etablering av annen avløpsløsning.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Konsekvens er store kostnader ved lekkasje og forurensning av grunn. Brudd på tank og ledninger kan oppstå og lekkasjer kan forekomme. Det anbefales nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Oljetank

Det er oljetank av ukjent type. Nedgravet oljetank i hage, tanken er i stål.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Regjeringen har vedtatt å forby bruk av fossil fyringsolje til oppvarming av bygninger fra 2020. En nedgravd oljetank kan være både miljø- og helseskadelig. Som huseier er det du som er ansvarlig ved en eventuell oljelekkasje.

Huseieren ansvarlig for oljetanken

Som huseier er du ansvarlig for oljetanken og dermed en eventuell oljelekkasje. Levetiden til en nedgravd oljetank i stål er cirka 30 år. Med tiden vil den ruste og det kan gå hull på oljetanken. Selv mange år etter at bruken opphørte, kan oljerester sive ut og forårsake store skader på både miljø og bygninger.

Konsekvens/tiltak

- Rørøpplagg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Det er fare/risiko for lekkasje fra tanker som ikke er dokumentert samt det foreligger ingen dokumentasjon at tanken er ombygget etc. til biobrensel. Det er liten/umulighet for inspeksjon av tanken og rørøpplagg slik tanken er plassert. Det er boligeiers ansvar med kontroll, service og ettersyn av slike tanker samt at regler etc. er opprettholdt. Lekkasje fra nedgravde oljetanker har store konsekvenser på miljø og grunn. Det anbefales sanering eller fjerning av oljetanken.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Bygninger på eiendommen

Stabbur

**Anvendelse**

Benyttes til lagring

Byggeår

1925

Kommentar**Standard****Vedlikehold****Beskrivelse**

Stabbur er ikke vurdert/inspisert, fremstår med etterslep av vedlikehold, oppussing/rehabiliteringer må påregnes hele bygget.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Låve

**Anvendelse**

Benyttes til lagring

Byggeår

1924

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Standard**Vedlikehold****Beskrivelse**

Låve er ikke vurdert/inspisert, fremstår med etterslep av vedlikehold, oppussing/rehabiliteringer må påregnes hele bygget.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 580 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 600 000

Stabbur

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 790 000
Sum teknisk verdi - Stabbur	Kr.	310 000

Låve

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 420 000
Sum teknisk verdi - Låve	Kr.	1 100 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 010 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

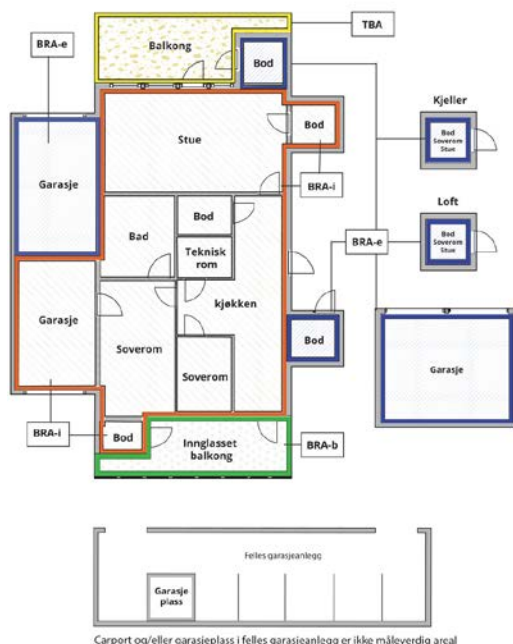
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje	88			88	39		88
2 Etasje	63			63			63
Kjeller		27		27		27	54
SUM	151	27			39	27	205
SUM BRA	178						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang, Gang, Toalettrom, Bad, Kjøkken, Spisestue, Stue, Vindfang 2, Bod		
2 Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Omklædningsrom, Soverom 3		
Kjeller		Bod, Bod 2, Bod 3	

Kommentar

Fra 01.01.2024 gleder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom forsvinner og erstattes med nye arealbegreper, BRA-i, BRA-e og BRA-b. Frem til annet blir bestemt vil det opereres med begge arealbegrepene i rapporten. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023.

Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Frem til ny forskrift foreligger vil det i en overgangsperiode også de "gamle" arealbegrepene P-ROM og S-ROM benyttes. Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. Det samme gjelder BRA-i og BRA-e.

Rommene bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P-arealet eller BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i, BRA-e eller (P-rom eller S-rom), uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e (P-rom og S-rom) selv om de er i strid med byggeforskriftene. Dersom arealer er av stor betydning for kjøper anbefales en laser-scanning/kontrollmåling av boligen før kjøp.

Avvik kan forekomme grunnet boligens utforming.
Fravikelse av NS 3940 kan forekomme på bakgrunn av skjønn.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke forelagt før befaringstidspunktet. Om boligen er ombygget kan det pålegges rivning/ny søknad.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Lav takhøyde i kjeller, kjeller er ikke godkjent for varig opphold. Deler av kjeller har ikke målbare arealer.

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		33		33	
2 Etasje		40		40	
SUM		73			
SUM BRA	73				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Lager, Lager	
2 Etasje		Lager, Lager	

Låve

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		240		240	
Loft					
SUM		240			
SUM BRA	240				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Lager, grisehus etc	
Loft		Boder/lagring	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	148	30
Stabbur	0	73
Låve	0	240

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.5.2025	Gunnar Mårdalen	Takstingeniør
	Hans Martin Hofseth	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	44	15		0	80750.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vestsidavegen 1459

Hjemmelshaver

Hofseth Hans Martin, Tårnes Silje Jeanette

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger med kort vei til skole, barnehage, offentlig kommunikasjon m.m.

Adkomstvei

Privat via offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Nes vannverk

Tilknytning avløp

Privat septikk.

Regulering

Se kommunens planer i området

Om tomten

Opparbeidet med plenarealer, prydbusker, beplantninger, trær, dyrket mark m.m. Asfaltert adkomst til bebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/ bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
2 500 000	2022	Tvangssalg

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Rekvirent	16.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.05.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	16.05.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring	16.05.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	16.05.2025	Boligen er registrert tatt i bruk, det ikke gitt ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	16.05.2025		Gjennomgått		Nei
Risikorapport	16.05.2025	Risikorapport vedlagt til denne rapporten.	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AD1500>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Årnes	
Oppdragsnr.	
1207250041	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Silje Jeanette Tårnes	Hans Martin Hofseth
Gateadresse	
Vestsidavegen 1459	
Poststed	Postnr
BRÅRUD	2162
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	9697555

Document reference: 1207250041

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Isof AS på strøm, Nes Rørleggerbedrift på røropplegg, DaTo Multiteam på støp, avretting, membran og flislegging. Egeninnsats på riving, og noe flislegging utenfor dusj-sone.
Arbeid utført av	DaTo MultiTeam, Isof AS, Nes Rørleggerbedrift.

Filer

[Faktura 100516.pdf](#)

[Faktura nr. 26006 fra NES RØRLEGGEBEDRIFT AS.pdf](#)

[Kopi av faktura 10583.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Gammelt bade hadde vinyl belegget uten varme. oppgradert med varmekabler, flytsparkel og membran på gulv og vegger.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse En taksten som hadde glidd ut av posisjon. Rettet på å tettet av eier. ingen lekkasje inn.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Pålegg fra brannvesen om å finne frem alle sidene av pipe. samt bytte feieluke.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Mus på loft.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Arnes Elektro byttet sikringer i 2022. samt opplegg med egen kurs til varmepumpe. Isof AS har gjort det elektriske på badet. dugnad fra bekjent på noe elektrisk i 2etg.
Arbeid utført av	Arnes Elektro, Isof AS

Filer

[2012_Garantiskjema_V2_varmekabel_Nexans Norway.pdf](#)

[Risikov._og_Sluttkont._Enkel_Service_Lav_risiko_O114907_08062982.pdf](#)

[Samsvarserklæring_O114907_08063360.pdf](#)

[sluttkontroll nov 1939 rapport Bad 1 etg.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ei kontroll i 2022.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ufaglært, bytte av vinduer.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bygd ny terrasse og terrasse ved utgangsparti høsten 2022. Byttet ut noe dårlig materialer på tak som gjorde at takstein gled i 2023. Byttet vindskier i 2023.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Påbud om oppgradering av kloakk til privat renseanlegg.

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utleid jord. Skrevet på 10 år. Utleid beite til nabo som har alpakka.

Document reference: 1207250041

Tilleggskommentar

Småbruk på 80,2daa. Låve og stabbur er kun brukt til oppebevaring å bærer preg av etterslep på vedlikehold.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1207250041

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Silje Jeanette Tårnes	9f81a34e2995cd1682e33 d62d5cbcb7d8e603bab	22.05.2025 10:28:53 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Martin Hofseth	eb582b3c1bfca669f0f65a 0549ca6b4a56230c38	22.05.2025 10:25:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1207250041

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Vestsidavegen 1459

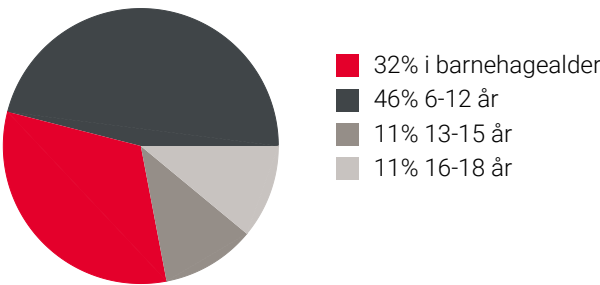
Offentlig transport

🚶 Bårstad	7 min 🚶
Linje 461	0.6 km
🚆 Dal stasjon	9 min 🚆
Linje R13	9.7 km
✈ Oslo Gardermoen	24 min 🚆

Skoler

Hoppensprett barne- og ungdomsskole B...	8 min 🚶
104 elever, 8 klasser	6.5 km
Eidsvoll videregående skole	13 min 🚶
700 elever	11.2 km
Hvam videregående skole	21 min 🚶
300 elever, 14 klasser	20.7 km

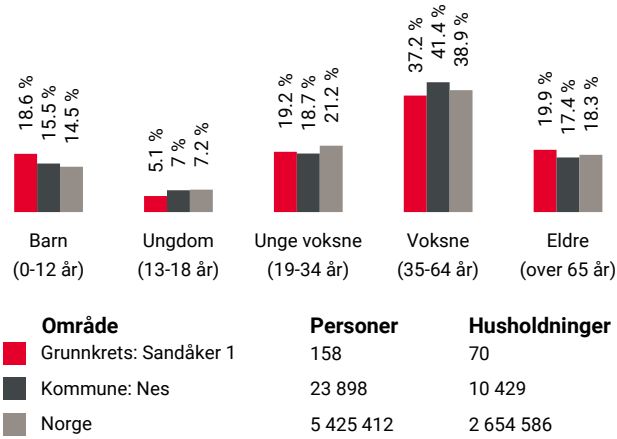
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	4%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Hoppensprett Brårud (0-5 år)	8 min 🚶
34 barn	6.5 km
Folkeparken idrettsbarnehage (0-5 år)	9 min 🚶
152 barn	9.6 km
Dalsliene barnehage (0-5 år)	10 min 🚶
65 barn	9.9 km

Dagligvare

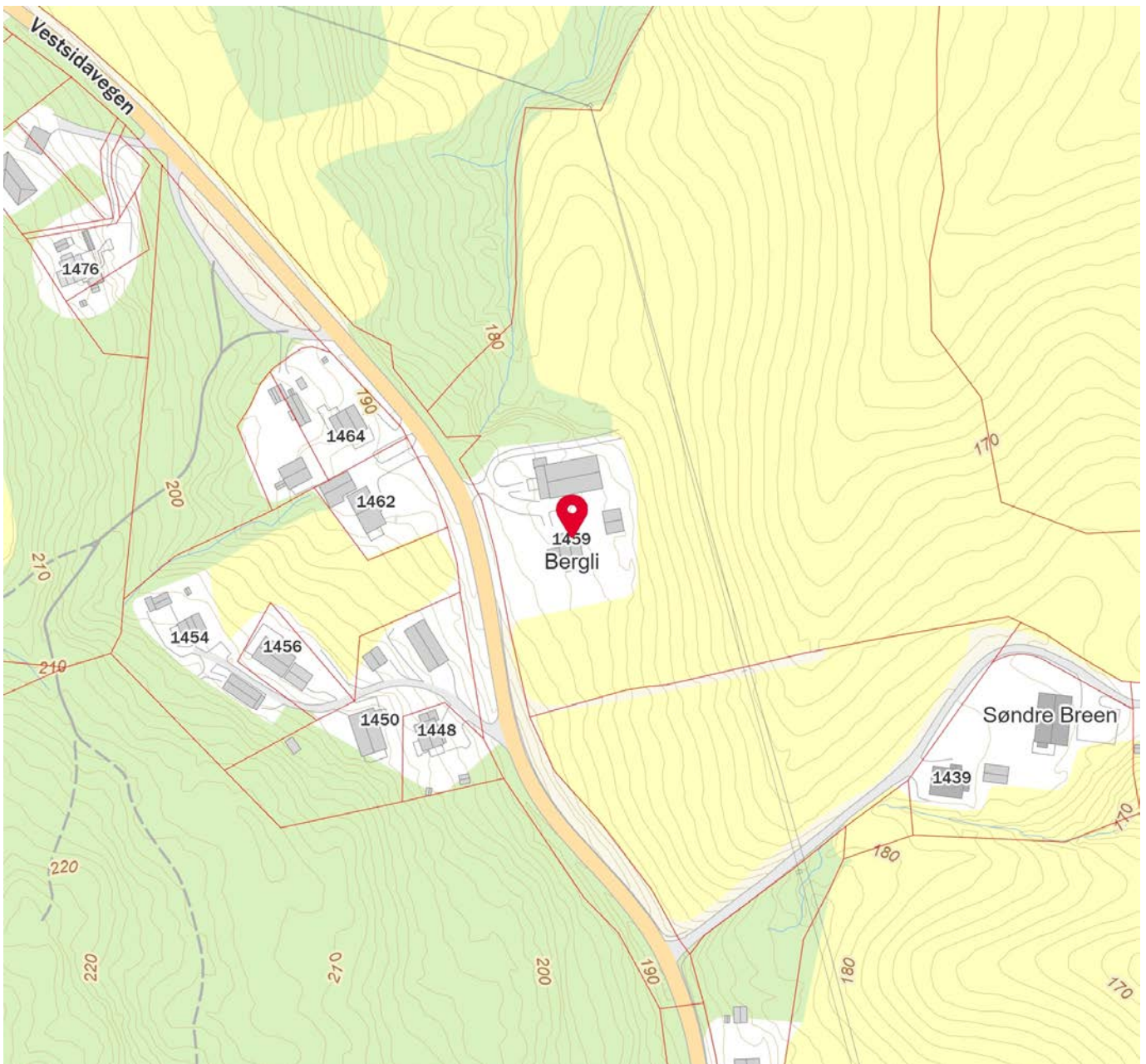
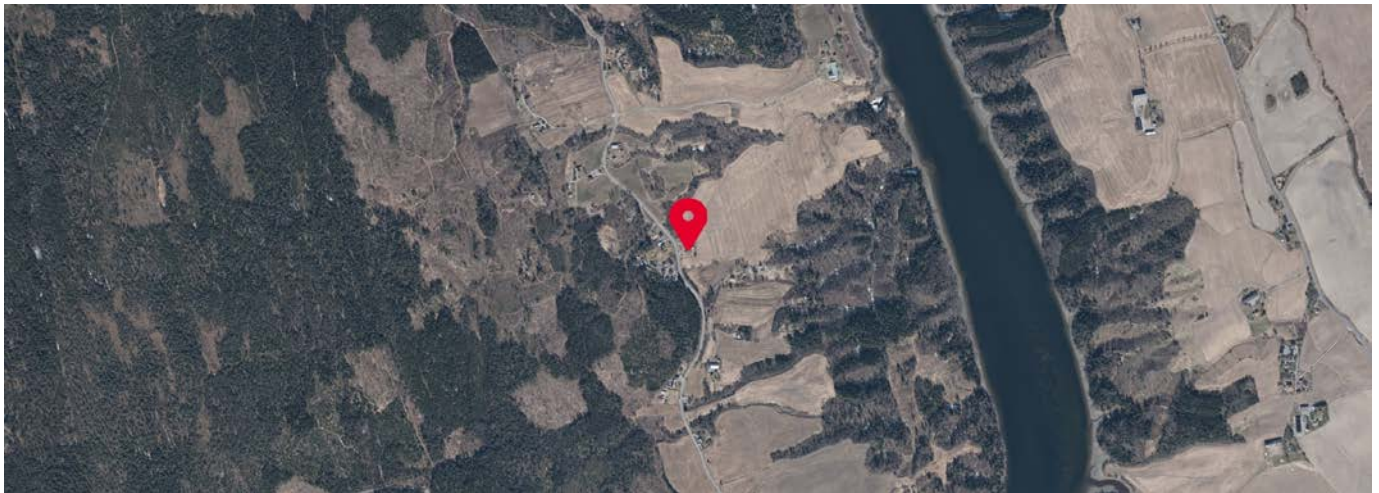
Joker Brårud	6 min 🚶
PostNord, søndagsåpent	5.7 km
Coop Prix Dal	9 min 🚶
Post i butikk, PostNord	9.5 km

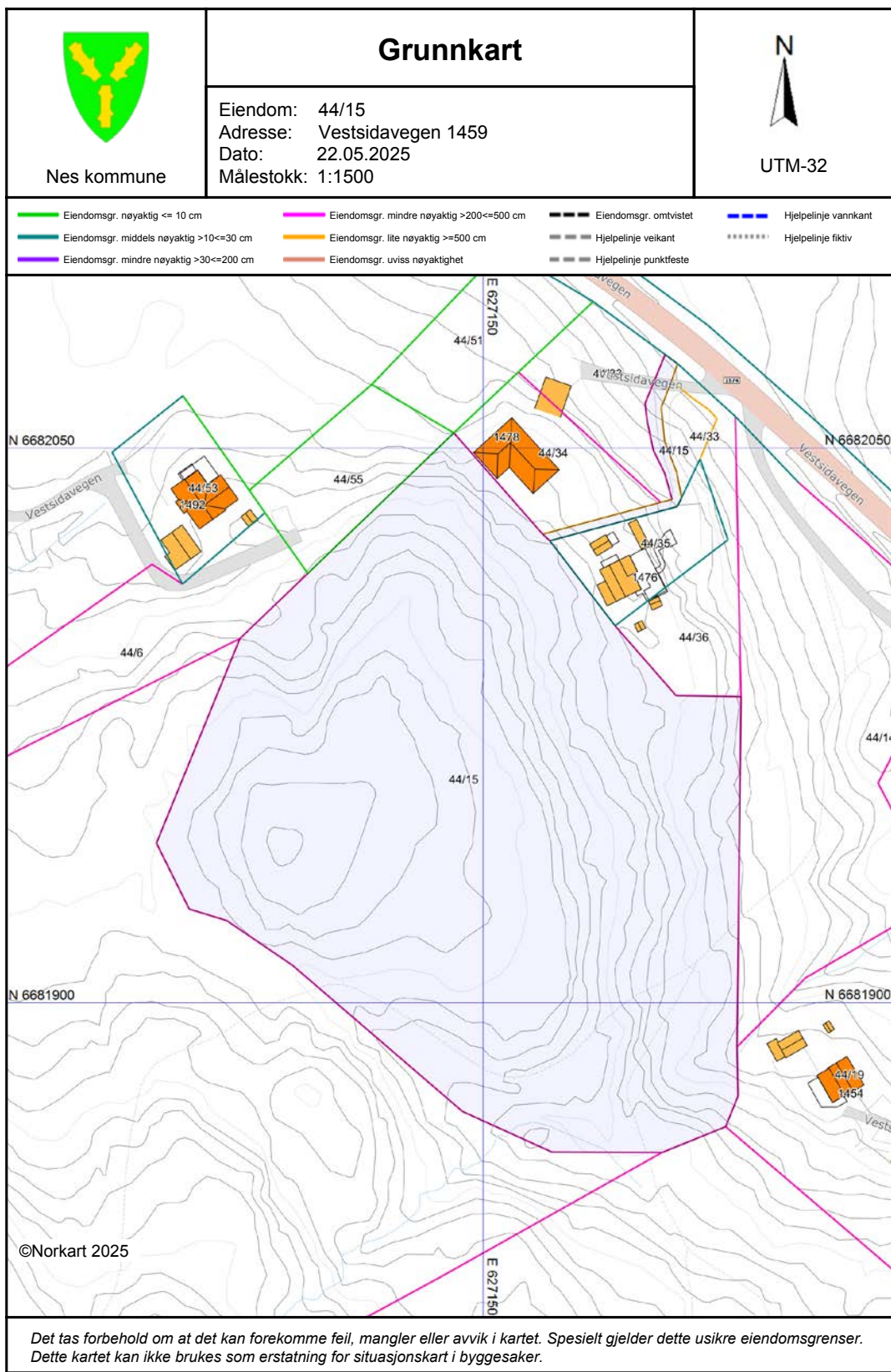
Sport

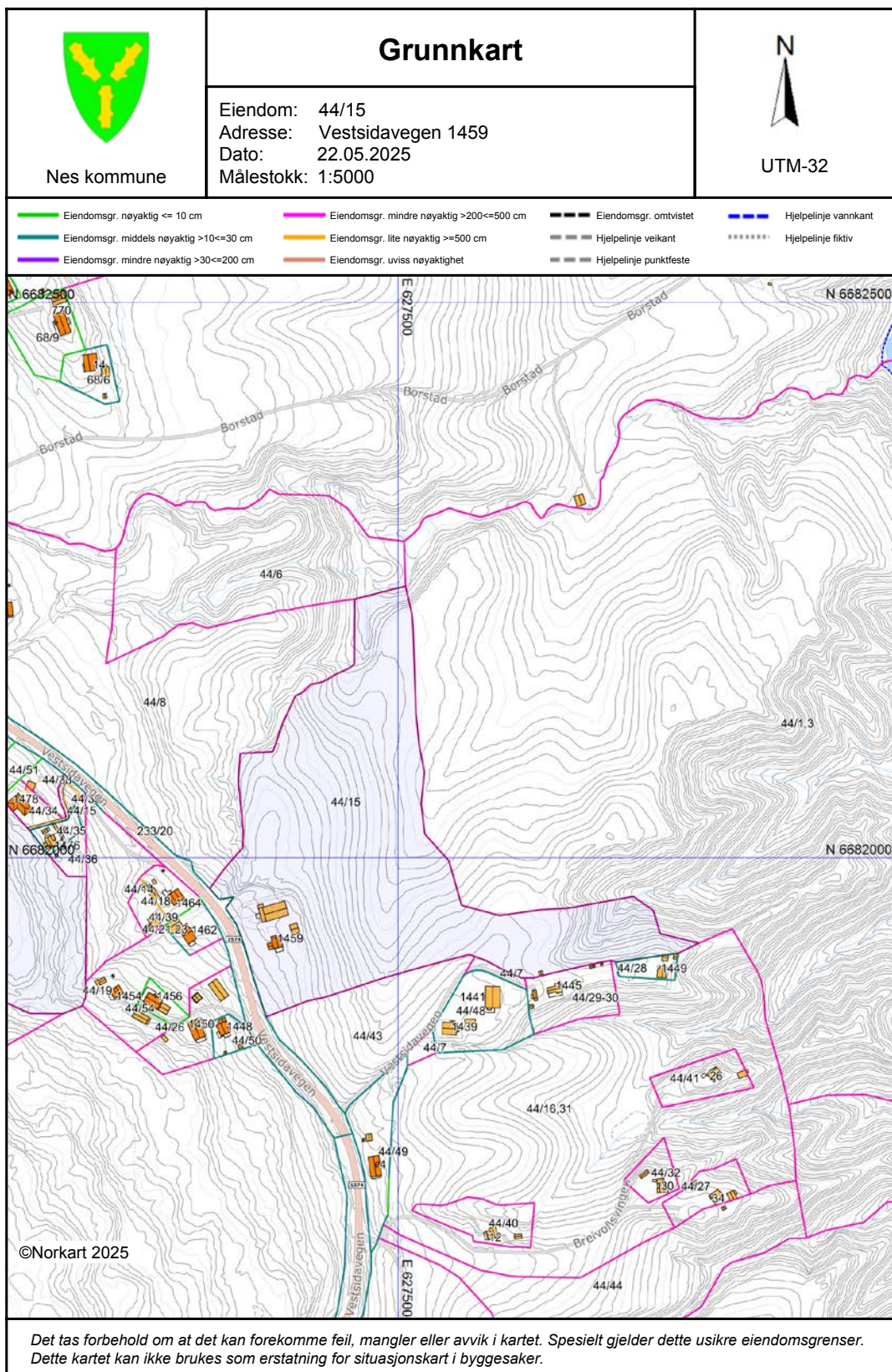
🏐 Vestre Fenstad Vel - ballbinge	5 min 🚶
Ballspill	5.2 km
🏈 Vestsiden stadion	5 min 🚶
Fotball	5.2 km
🏊 Fitnesspoint Eidsvoll tr.senter	10 min 🚶
🏊 MOVA Eidsvoll	12 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



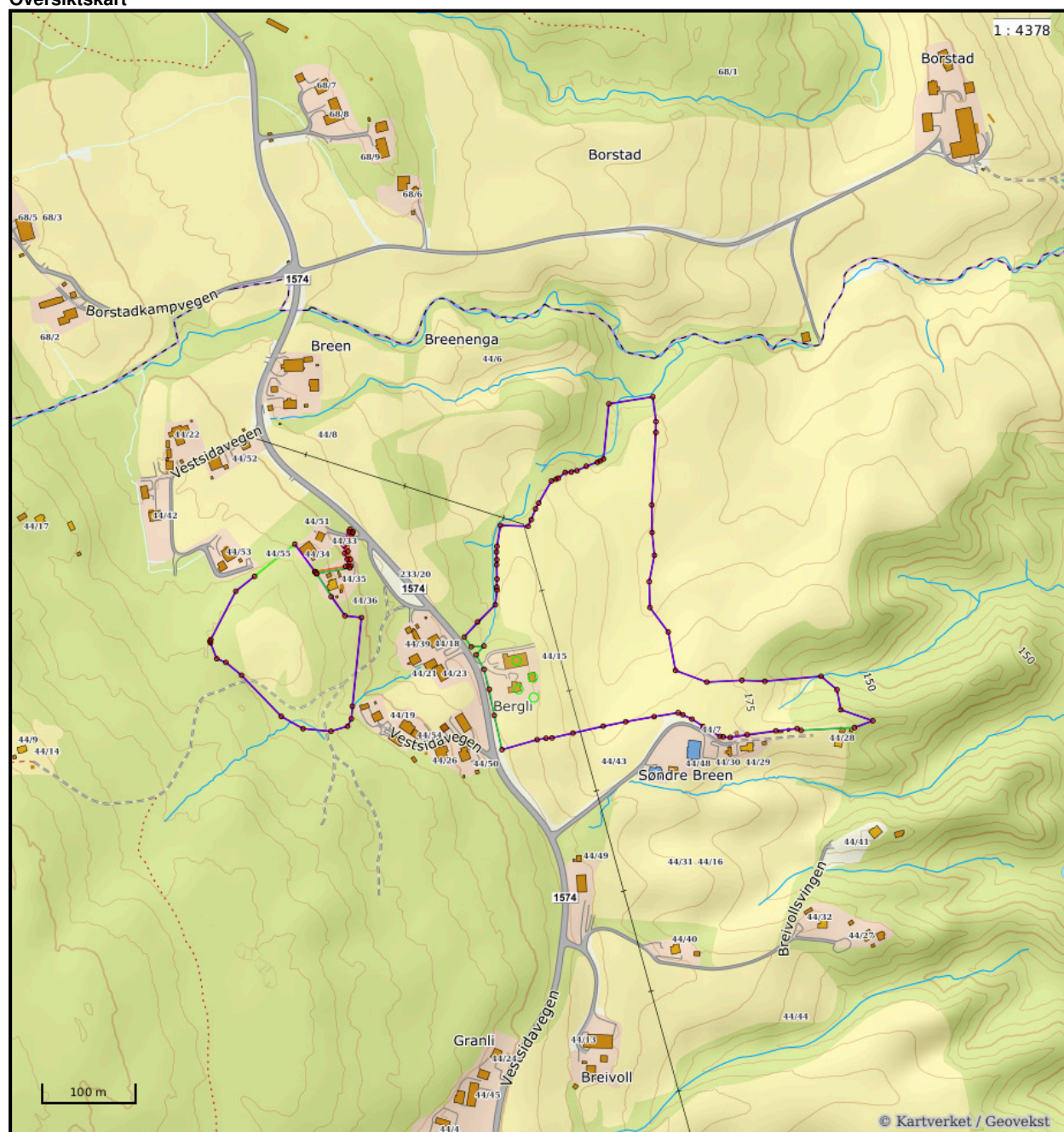




Matrikelkart

Oversiktskart

Kommune Nes KNR 3228 - GNR 44 / BNR 15 / FNR 0 / SNR 0



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FRA NES BYGNINGSRÅD.

Byggested: Bergli, gnr. 44 bnr. 15
Byggherre: Per Hans Hofseth, 2092 Minnesund
Ansvarshavende: Karl Tandberg, 2072 Dal
Antall boenheter: 1 stk. Areal: _____
Byggearbeid: Tilbygg av tre i 1 etg. u/kjeller som boligbygg
Røykløp: 1 stk. Tilknyttet komm. kl.: Nes
Besiktigelse foretatt den: 19/12-77 ved bygn. kontr. Helge Sandahl

I henhold til bygningslovens §99.2 utstedes midlertidig brukstillatelse på betingelse av at følgende mangler blir utført innen: 15/2-78

1. Luftkanaler fra bad og w.c. føres over tak og isoleres gjennom kaldt loft.
Bad/vaskerom skal ha kanaltverrsnitt 300cm²
W.C. " " " " 100cm²

Før FERDIGATTEST utstedes, må følgende utføres innen: 15/6-78

1. Siste papplag på tak lagt i asvalt
2. Beslag under inngangsdør
3. Lufterør for sandfilter over terreng utformes slik at uvedkomne gjenstander ikke slipper inn.

Bygningsrådet i Nes

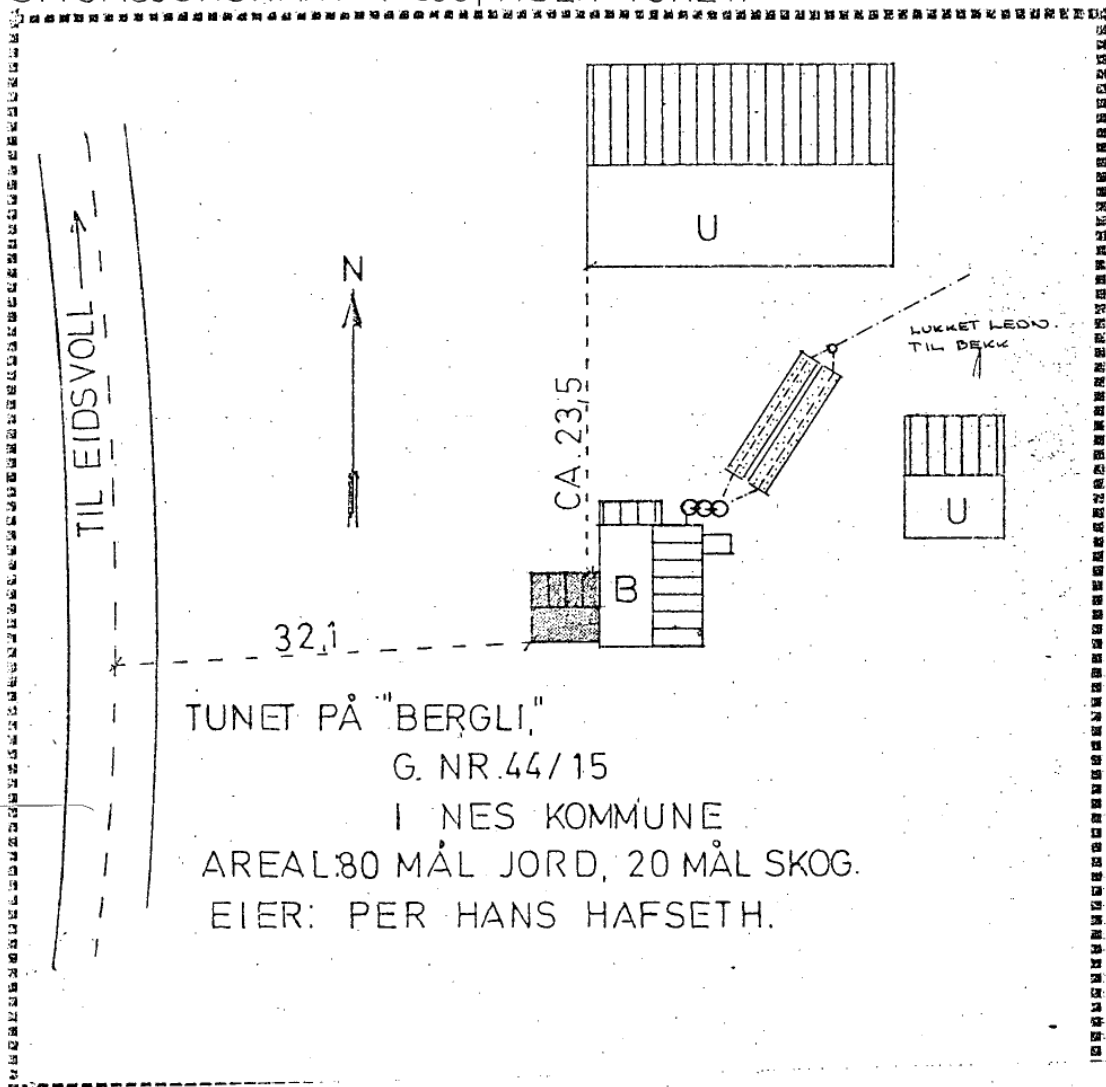
2109 Årnes

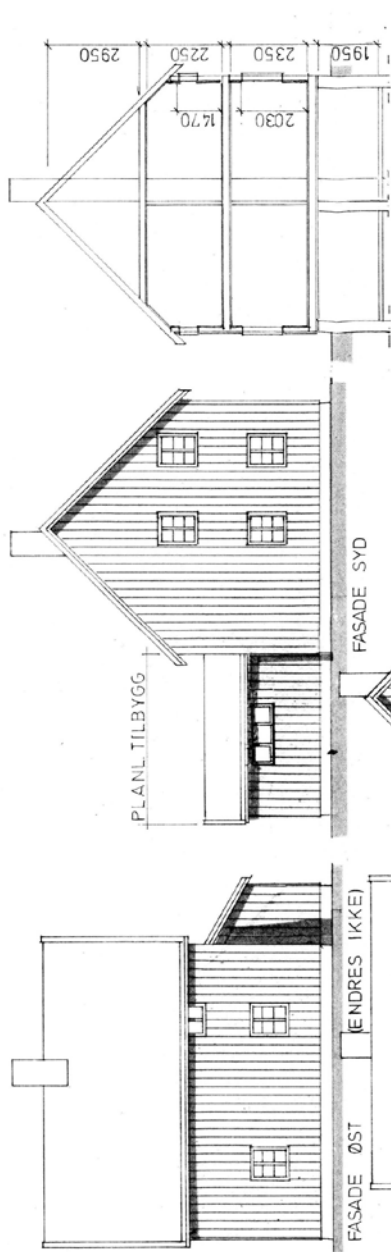
, den 21 / 12 1977.



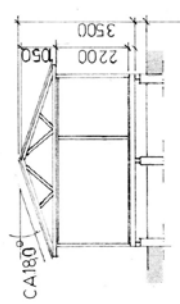
Øyvind Ødegaard.

SITUASJONSKART 1:500, VISER TUNET.

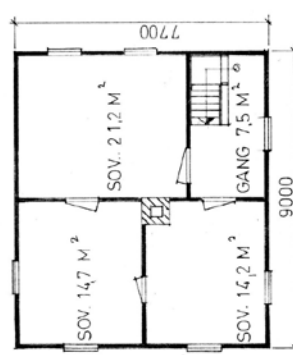




SNITT A-A
EKSISTERENDE HUS



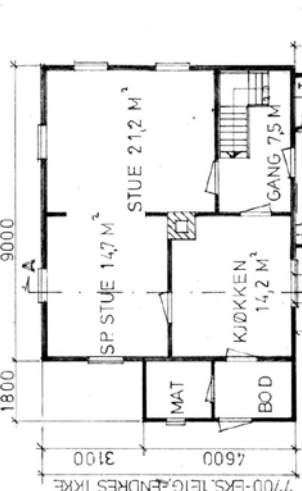
SNITT B-B
PLANLAGT TILBYGG
BINDERINGSVERK C/C 60 CM



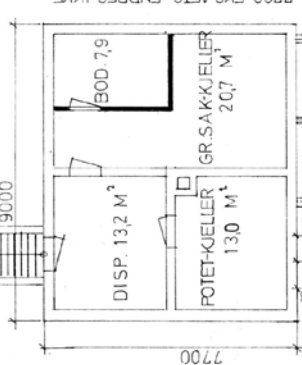
PLAN 2. ETG. 1:100
ENDRES IKKE VED TILB. 1. ETG.



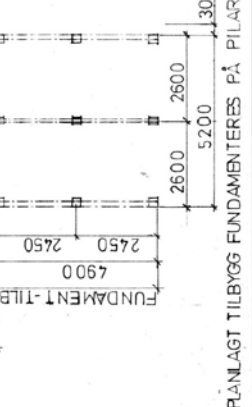
PLANLAGT TILBYGG
FASADE NORD



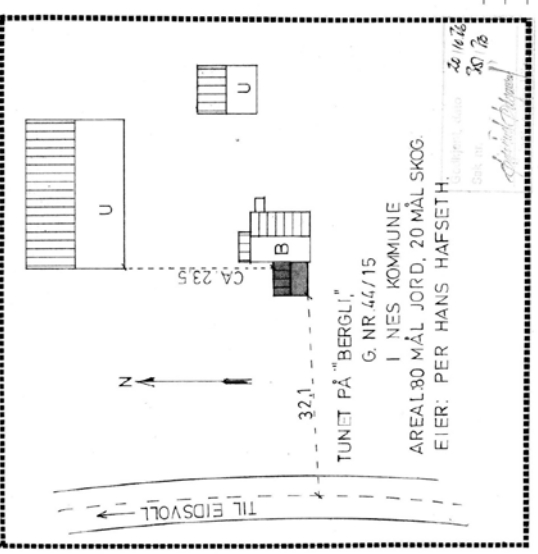
PLANLAGT TILBYGG
FASADE VEST



PLANLAGT TILBYGG
FASADE ØST

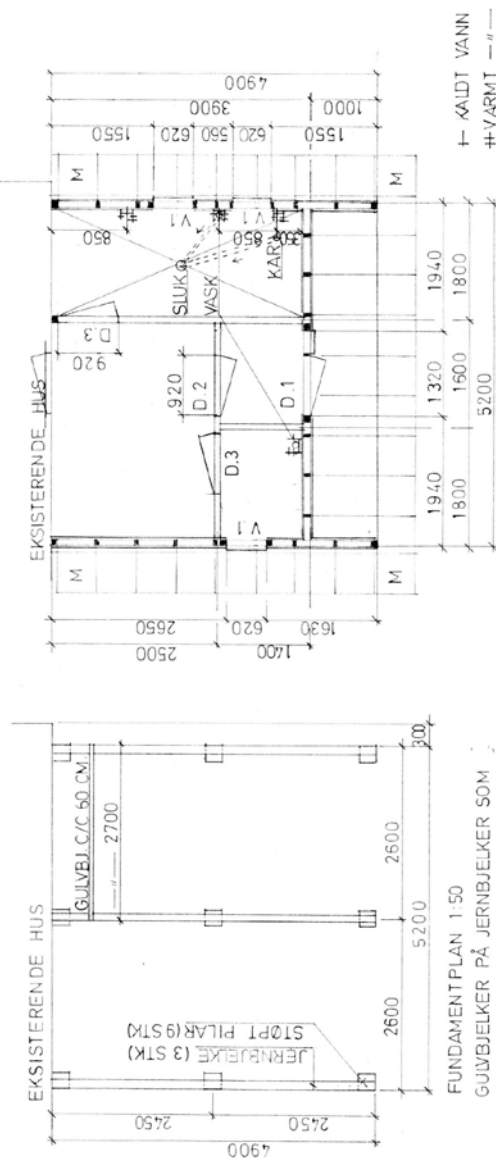
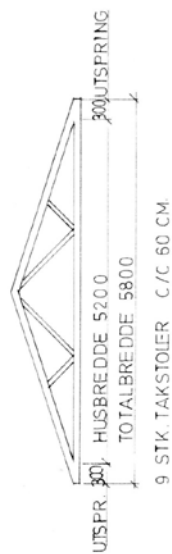


SITUASJONSKART 1:500, VISER TUNET.



VISER PLANLAGT TILBYGG

PLAN.FASADE, SNITT, KART	Målestokk	Tegn.
EKSISTERENDE HUS 77,5 M² GR.FL.	1:100	BATO
PLANLAGT TILBYGG 20,2 M² GR.FL.	1:500	Kiv
BYGGHERRE: PER HANS HAFSETH	Entusiast for:	
2092 MINNESUND		
	TEGN: ØYVIND RASMUSSEN	
	BUNES	
	TLF. 021768289	
	Erstattet av:	



GUJVBELKER PÅ JERNBELKER SOM
HVILER PÅ STØPTE PILARER TIL FROSTFRI
DYBDE.

M-M=MODULLINJER.VISER GULVBJ.,STENDERE,TAKSTOLER, C/C 60 CM

"BERGLI" I NES KOMMUNE.

Målestokk 1:50	Tegn. Dato Kfr.	<i>DR</i> 5.6.1978
-------------------	-----------------------	-----------------------

Erstatning for:
**TEGN Ø. RASMUSSEN
 BUNES**
 2092 MINNESUND
 768289

Erstatlet av:

MÅL 1 MILLIMETER



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengellås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



*I Aurskog Sparebank har vi hjerte for kundene,
det lokale næringslivet og gode lokalsamfunn.*

**Hos Petter, Torill, Wenche, Laila, Mari, Kristin, Kim, Lars
Roar og Tormod får du personlig og god rådgivning
tilpasset ditt behov og din økonomi.**

**Vi samarbeider tett med Aktiv Jessheim og sammen gjør vi
boligprosessen trygg og enkel for deg som kunde.**

**Velkommen til en hyggelig prat i Trondheimsvegen 84
på Jessheim.**

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Årnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Vestsidavegen 1459
2162 BRÅRUD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rolf Wegar Gundersen

Telefon: 982 59 303
E-post: rolf.gundersen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre